

**SCHRIFTELIJKE BESLUITVORMING (art. 577-6, §11 BW)**  
**VME RESIDENTIE ROYAL PARK**  
**ondernemingsnummer BE0851.419.874**

In navolging van de schriftelijke besluitvorming (art. 577-6, §11 BW) met als uiterlijke stemmingsdatum 14/01/2021 wordt onderstaand verslag met stemresultaten opgemaakt.

Na de controle en de verwerking van de bekomen antwoordformulieren, meldt het kantoor van de syndicus dat deze schriftelijke besluitvorming rechtsgeldig is gehouden (\*):

|                                                 |                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| Aantal ontvangen antwoordformulieren eigenaars: | 16 op 23, hetzij 69,57%     |
| Aantal ontvangen antwoordformulieren aandelen:  | 656 / 1.000, hetzij 65,60 % |

(\*) een detail van de ontvangen antwoordformulieren wordt helemaal onderaan onderhavig verslag weergegeven

**1. Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De boekhouding werd ter controle overgemaakt aan het college van de rekencommissarissen, **mevr. Mahy en mevr. Rummens**, aangesteld door de Algemene Vergadering d.d. 19/10/2019.

Bij nazicht werd door het college van de rekencommissarissen enkele opmerkingen en vragen geformuleerd die allen beantwoord werden door de syndicus.

**2. Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/05/2019-30/04/2020] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar 01/05/2019 tot 30/04/2020 bedragen **€ 39.784,92 (incl. € 10.577,74 individuele onkosten)**. De onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 49.216,00 (incl. € 10.018,33 individuele onkosten)**.

Verdeelsleutels:

- 0010 – Alle aandelen (1.000)
- 0011 – Alle aandelen – P00 (928)
- 0012 – Alle aandelen water (378)
- 0030 – Alle entiteiten (23)
  - 950 – Uitgestelde kosten (1)
  - Meters en meteropname
  - Gas (vast recht + verbruik)

De syndicus verwijst naar het detail van de globale kostenstaat, meegestuurd met de individuele afrekening. De globale afrekening van het voorbije werkjaar is toegevoegd in bijlage van deze ontwerpnootulen.





De mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; de mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

De mede-eigenaars keuren de voorliggende afrekening goed.

**Stemresultaat:**

**Stemmen voor: 100% van de stemmen.**

**Stemmen tegen: /**

**Onthouden zich: /**

**3. Goedkeuring van de balans van het voorbij boekjaar (meerderheid 1/2+1)**

De balans van het voorbije werkjaar is toegevoegd in bijlage van deze ontwerpnotulen. De mede-eigenaars keuren de balans van het voorbije werkjaar goed.

**Stemresultaat:**

**Stemmen voor: 100% van de stemmen.**

**Stemmen tegen: /**

**Onthouden zich: /**

**4. Goedkeuring van de begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus heeft een voorstel van begroting meegestuurd in bijlage van de procedure schriftelijke besluitvorming.

**voor de GEWONE uitgaven:**

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 65.160,00 (12 maandelijkse voorschotten van € 5.430,00)**. De totale onkosten beliepen **€ 39.784,92 (incl. € 10.577,74 individuele onkosten)**. Er is geen permanent werkkapitaal.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 46.390,- (incl. € 11.300,- individuele onkosten)**.

**voor de BUITENGEWONE uitgaven:**

Er worden bij deze schriftelijke besluitvoering geen agendapunten behandeld, waarvoor buitengewone uitgaven van toepassing zijn.

**Stemresultaat:**

**Stemmen voor: 100% van de stemmen.**

**Stemmen tegen: /**

**Onthouden zich: /**

**5. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

Op basis van de voorliggende klassieke begroting stelt de syndicus voor om de **bestaande voorschotten aan te houden** alsmede de bestaande **periodiciteit** (maandelijks) aan te houden. De mede-eigenaars gaan akkoord met een behoud van de lopende voorschotten.



**VM Vastgoedbeheer BV**  
**Kortrijksesteenweg 1174 – 9051 Sint-Denijs-Westrem**  
**RPR 0437.396.556**

[www.syncura.be](http://www.syncura.be)

**Stemresultaat:**

Stemmen voor: 100% van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

**6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar **€ 9.519,81**.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: € 10,45 interesten

**7. Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out (4/5 meerderheid)**

De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorzienbare uitgaven.

De syndicus stelt voor, gezien een grondig debat omtrent het belang van de oprichting van een reservekapitaal via schriftelijke besluitvorming niet mogelijk is, gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

**Stemresultaat:**

Stemmen voor: 100% van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

**8. Het reservekapitaal: bepaling datum en bedrag van de opvraging reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering beslist **unaniem** om voorlopig **géén reservekapitaal** op te bouwen, waarvan akte.

**Stemresultaat:**

Stemmen voor: 100% van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

Deze aangelegenheid wordt sowieso jaarlijks hernomen op de agenda van de statutaire algemene jaarvergadering.

**9. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De mede-eigenaars verlenen kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

**Stemresultaat:**

**Stemmen voor: 100% van de stemmen.**

**Stemmen tegen: /**

**Onthouden zich: /**

**10. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De mede-eigenaars verlenen kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (RVME).

**Kandidaat 1: mevr. Van Sande**

Voor: 100% ( $> \frac{1}{2} + 1$ ) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: mevr. Van Sande

**Kandidaat 2: mevr. Mahy**

Voor: 100% ( $> \frac{1}{2} + 1$ ) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

**Kandidaat 3: dhr. Scheir**

Voor: 100% ( $> \frac{1}{2} + 1$ ) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Scheir

**Kandidaat 4: dhr. Van Cauwelaert**

Voor: 100% ( $> \frac{1}{2} + 1$ ) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Van Cauwelaert

**Kandidaat 5: dhr. Van den Berghe**

Voor: 100% ( $> \frac{1}{2} + 1$ ) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Van den Berghe

**11. Verlenen van kwijting en décharge het college van de rekencommissarissen voor het gevoerde financieel beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De mede-eigenaars verlenen kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige en financieel beleid in het voorbije werkjaar aan het college van de rekencommissarissen, **mevr. Mahy en mevr. Rummens.**

**Stemresultaat:**

**Stemmen voor: 100% van de stemmen.**

**Stemmen tegen: /**

**Onthouden zich: mevr. Rummens**

**12. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus (meerderheid 1/2+1)**





Het mandaat van de syndicus loopt af. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **3 jaar**, op basis van een maandelijks ereloon van **432,78 €** (in 2017: € 401,35) en dit met ingang vanaf 14/01/2021 [= verzenddatum stemformulier + 3 weken].

Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat consulteerbaar is via het webportaal van het gebouw "algemeen documenten/syndicusovereenkomst". De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

De mede-eigenaars gaan akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld.

**Stemresultaat:**

**Stemmen voor: 100% van de stemmen.**

**Stemmen tegen: /**

**Onthouden zich: /**

**13. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de laatste fysieke algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen (meerderheid 1/2+1)**

De mede-eigenaars verlenen volmacht aan de Voorzitter van de laatste fysieke algemene vergadering (dhr. Van den Berghe) om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

**Stemresultaat:**

**Stemmen voor: 100% van de stemmen.**

**Stemmen tegen: /**

**Onthouden zich: /**

**14. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen). (geen stemming)**

De aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen) wordt verdaagd naar de eerstvolgende fysieke Algemene Vergadering. Eventuele kandidaten mogen zich reeds schriftelijk kandidaat stellen aan het adres van de syndicus.

**15. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: voorstelling van de kandidaten + stemming. (geen stemming)**

De herverkiezing van de Raad van Mede-Eigendom wordt verdaagd naar de eerstvolgende fysieke Algemene Vergadering. Eventuele kandidaten mogen zich reeds schriftelijk kandidaat stellen aan het adres van de syndicus.

**16. Toelichting en bekrachtiging van de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)**

De rappel- en invorderingsprocedure werd in bijlage toegevoegd. Deze is tevens opgenomen in de syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).



**VM Vastgoedbeheer BV**  
**Kortrijksesteenweg 1174 – 9051 Sint-Denijs-Westrem**  
**RPR 0437.396.556**

www.syncura.be

De mede-eigenaars beslissen de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren.

**Stemresultaat:**

**Stemmen voor: 100% van de stemmen.**

**Stemmen tegen: /**

**Onthouden zich: /**

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

- 17. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop hij de notulen van de procedure schriftelijke besluitvorming ontving.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na deze datum.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslissen de mede-eigenaars toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze schriftelijke besluitvorming, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten.

**Stemresultaat:**

**Stemmen voor: 100% van de stemmen.**

**Stemmen tegen: /**

**Onthouden zich: /**

Gent, 23/01/2021

Voor de VME ROYAL PARK

Syndicus VM Vastgoedbeheer BV / Syncura

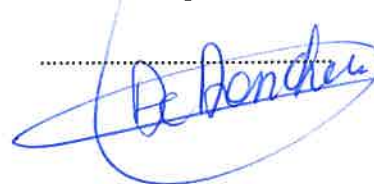
Dossierverantwoordelijke Sam De Doncker

KBO nr. BE0851.419.874

Handtekening Voorzitter



Handtekening Secretaris



Detail ontvangen antwoordformulieren:

| Naam                         | Entiteiten | Aantal    | Aandeel    | Ontvangst  |
|------------------------------|------------|-----------|------------|------------|
| BAETENS - Vaneghem           | APP A02    | 1         | 35         | 24/12/2020 |
| COLLE                        | APP C02    | 1         | 57         | 5/01/2021  |
| COUCKE - SCHOLLIER           | APP A05    | 1         | 44         | 30/12/2020 |
| DAUWE                        | APP B02    | 1         | 35         | 28/12/2020 |
| DE COCK Chantal              | APP B03    | 1         | 35         | 29/12/2020 |
| DE PRETRE Liselotte          | APP C01    | 1         | 48         | 6/01/2021  |
| GLIBERT B - Lox              | APP A04    | 1         | 44         | 8/01/2021  |
| MAES - Linero                | APP B07    | 1         | 35         | 13/01/2021 |
| Rummens Mark - SMIS Liesbeth | APP A07    | 1         | 43         | 31/12/2020 |
| SCHEIR - Janssens            | APP B01    | 1         | 35         | 31/12/2020 |
| VAN CAUWELAERT Marcel        | APP B04    | 1         | 35         | 4/01/2021  |
| VAN DEN BERGHE Alex          | APP C03    | 1         | 48         | 5/01/2021  |
| VAN SANDE Ingrid             | APP B06    | 1         | 35         | 30/12/2020 |
| VANDER MEEREN                | APP B05    | 1         | 35         | 13/01/2021 |
| VERSTRAETE                   | APP A06    | 1         | 44         | 9/01/2021  |
| WILLEMS - GYSELINCK          | APP C06    | 1         | 48         | 1/01/2021  |
| <b>TOTAAL</b>                |            | <b>16</b> | <b>656</b> |            |

